

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 3095126
Uw aanvraag van 25 november 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Postweg 17 in De Cocksdorp

Verzenddatum

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Postweg 17, 1795 JJ in De Cocksdorp te wijzigen. De wijziging gaat over het veranderen van het agrarisch bouwvlak en het vergroten van het agrarisch erf.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan Buitengebied Texel 2016 met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. Het erf wordt vergroot en het bouwvlak aangepast. Dit is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 6, lid 7, onder b en d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en artikel 5 van het Reparatieplan Buitengebied Texel 2016.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Postweg 17 heeft nu de bestemming Agrarisch - Strandpolders in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het 'Reparatieplan Buitengebied Texel 2016. Op het perceel is een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd.
- In artikel 6, lid 7, onder b en d van de bestemmingsplanregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het agrarische erf en het bouwvlak aan te passen als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het agrarisch erf te vergroten en het bouwvlak te veranderen.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

De wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het bouwvlak

Een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;

Met de verschuiving van het bouwvlak komt er een mogelijkheid om een gebouw voor de sanitaire voorzieningen te plaatsen ten behoeve van het kamperen bij de boer. Daarbij komt op deze locatie ook een ruimte voor de vestiging van een boerderijwinkel.

Met de gekozen locatie is het mogelijk dat het erf doelmatig wordt ingedeeld. Dit gezien de locatie voor het kamperen bij de boer en de bereikbaarheid van de boerderijwinkel.

2. De oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
Het bouwvlak behoudt dezelfde oppervlakte.

3. De verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Direct naast het perceel ligt een woonbestemming. De wijziging in het bouwvlak is gepland aan de zijde van het agrarisch blok dat niet grenst aan de woonbestemming. De wijziging heeft geen negatieve invloed op deze woonbestemming. Aan de andere zijde (zuidzijde) ligt een agrarische bestemming op (gerekend vanaf het huidige erf) ongeveer 200 meter. Deze afstand leidt niet tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel.

De wijzigingsbevoegdheid voor de ligging en vergroting erf

De aanduiding voor het agrarisch erf mag worden gewijzigd of uitgebreid als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen;

De locatie van de gevraagde uitbreiding van het erf grenst aan het bestaande bestemmingsvlak.

2. De oppervlakte van de aanduiding is maximaal 1 hectare groter dan de oppervlakte van het bouwvlak;

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,5 hectare en het erf is nu ongeveer 2 hectare groot. Het totale agrarisch erf mag maximaal 1 hectare groter zijn dan het huidige bouwvlak, dus maximaal 2,5 hectare. De uitbreiding gaat over 3000 m². Het totale erf komt dan op afgerond 2,3 hectare. Dat past binnen de maximaal toegestane oppervlakte.

3. De aanduiding is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij aangetoond moet worden dat voor de beoogde (neven)activiteiten, geen ruimte is binnen het bouwvlak;

Het huidige bouwvlak wordt nagenoeg volledig benut voor de agrarische activiteiten. Er is een veehouderij gevestigd op het perceel. Het bouwvlak en erf wordt benut voor de stallen, agrarische schuren, ontsluiting van het perceel en 2 bedrijfswoningen. Er is nog een klein stukje dat in gebruik is als weiland. Dat is niet voldoende voor het opzetten van een terrein voor kamperen bij de boer. Kamperen bij de boer wordt gezien als een functie die past op een agrarisch bedrijf en waar ook ruimte voor toegekend kan worden. Er is dus een noodzaak om extra erf te bestemmen dat gebruikt kan worden voor de inrichting van kamperen bij de boer, omdat de kampeermiddelen binnen de aanduiding voor het agrarische erf moeten worden geplaatst.

4. De opname van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch - erf doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Direct naast het perceel ligt een woonbestemming. De uitbreiding van het erf is gepland aan de zijde van het agrarisch blok dat niet grenst aan de woonbestemming. De uitbreiding van het erf heeft geen negatieve invloed op deze woonbestemming. Deze afstand blijft ongewijzigd. Aan de andere zijde ligt een agrarische bestemming op (gerekend vanaf de uitbreiding) ongeveer 175 meter. Deze afstand is ook geen belemmering van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel.

De landschappelijke inpassing.

Met de uitbreiding van het erf wordt het mogelijk dat de zuidkant van het agrarische erf, waar het kamperen bij de boer is gepland, goed landschappelijk ingepast kan worden. Dat geldt ook voor een aangelegde toegangsweg naar het geplande kamperen bij de boer en boerderijwinkel. Voordat kamperen bij de boer vergund kan worden moet een boomsingel ingeplant zijn met een breedte van 5 meter en hoogte van 2 meter. Dat ontnemt het zicht op het kamperen bij de boer en op de bestaande agrarische bebouwing.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 26 april 2022 hebben wij besloten mee te werken aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding

Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening € x.xxx,xx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule Algemene wet bestuursrecht

Belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving